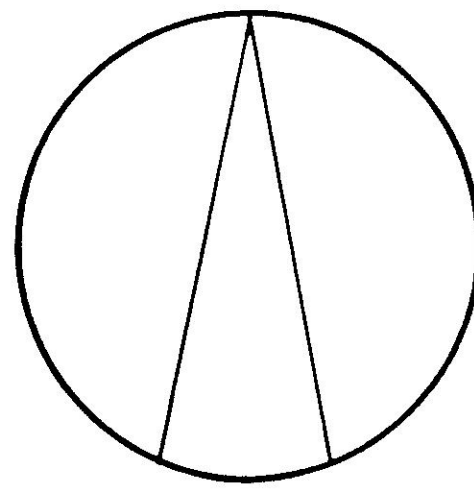


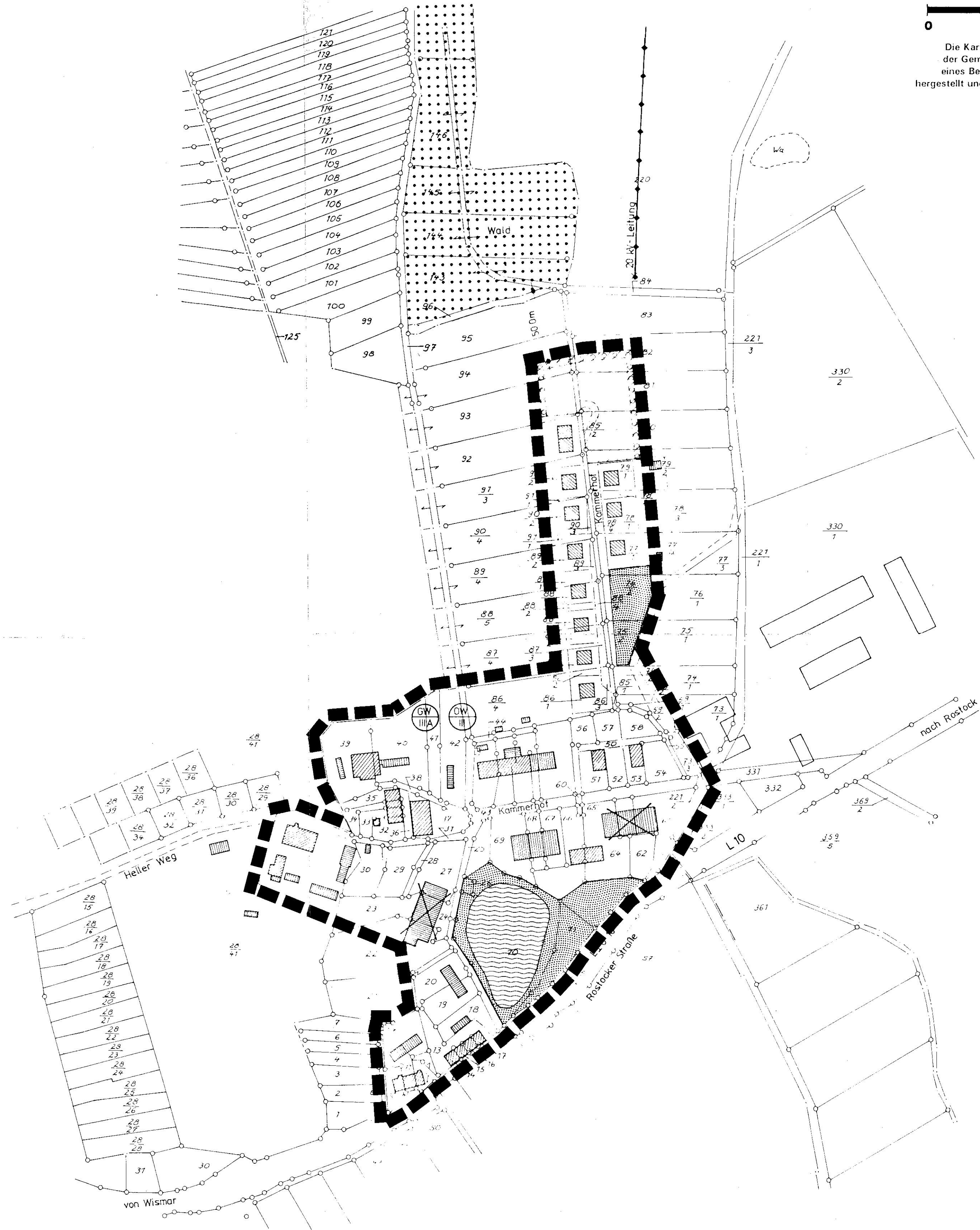
INNENBEREICHSSATZUNG SATOW



Maßstab 1 : 2000

0 50 100 150 200 m

Die Kartengrundlage wurde auf Basis der Katasterkarten der Gemarkung Satow, Flur 1 im Maßstab ca. 1 : 3 900, eines Bestandsplanes im Maßstab ca. 1 : 2 000 von 1957 hergestellt und durch Aktualisierung des Gebäudebestandes ergänzt.



Satzung

der Gemeinde Satow für den Bereich Kammerhof des Ortes Satow über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Abrundung dieses Gebiets unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen-Gesetz)
- Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.1995... und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Bad Doberan folgende Satzung für den Ortsteil Satow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen für die Abrundungsflächen

- Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Abrundungsflächen getroffen:
- Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit den gemäß § 12 BauNVO zulässigen Stellplätzen / Garagen und den nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Zum freien Landschaftsraum sind aus heimischen Gehölzen Wildhecken in mindestens 3m Breite zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden: Stiel-Eiche, Wild-Kirsche, Wild-Äpfel, Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, Hundsröschen, Schwarzer Holunder, Schlehe und Brombeere. Je Baugrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbäum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Bad Doberan in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen-Gesetz)	
	Abrundungsflächen (§ 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen-Gesetz)	
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Flächen zum Anpflanzen von Wildhecken in Mindestbreite von 3m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
	vorhandene hochbauliche Anlagen	
	ehemalige hochbauliche Anlagen	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Trinkwasserschutzzone IIIA, Grundwasserfassung Satow	
	Trinkwasserschutzzone III (Oberflächenwasser) Trinkwasserschutzgebiet "Warnow"	

Erläuterung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Satow für den Bereich Kammerhof im Ort Satow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-Gesetz

INHALT UND ZIEL DER SATZUNG
Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Satow klarstellend festgelegt ("Klarstellungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Gleichzeitig werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen ("Abrundungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-Gesetz).

Ziel der Satzung soll es sein, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereichs eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der umfangreichen Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die untere Bauaufsichtsbehörde zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beantwortung von Bauanträgen für die Bereiche, die eine Abrundung erfahren. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung. Für die Abrundungsflächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHS
Im ländlichen Zentralort Satow mit über 2000 Einwohnern und positiver wirtschaftlicher Entwicklung im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich soll sich, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage und die infrastrukturellen Voraussetzungen, der Wohnungsbau entwickeln ohne eine nichtstörende gewerbliche Nutzung auszuschließen. Der Bereich Kammerhof umfasst die Gebäude um das alte Gutshaus mit Mühlengrundstück, die Wohnhäuser an der Rostocker Straße und die Eigenheimsidlung "Kammerhof". Die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche um den alten Dorfkern weist eine deutliche Durchmischung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe auf. Im Norden entwickelte sich in Richtung Satow ein Eigenheimgebiet, welches Abrundungsflächen enthält. Dabei ist zu beachten, daß gemäß § 20 Landeswaldgesetz vom 08.02.1993 (GVO Bl. M.V. S. 90) bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten ist. Die Ortslage und der Ortsrand sind stark durch natürliche Bedingungen (Bachläufe, Süße, Niederungen, Großgrün) und Grünflächen geprägt, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Aufgrund seiner Lage wird der Bereich Kammerhof als geeigneter Standort für Wohnbebauung und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gesehen. Diese Entwicklung wird mit der Bebauung vorhandener Lücken im Innenbereich und die Abrundung durch den Bau von Eigenheimen im Norden gefördert.

Zur Wahrung des Ortsbildes, der Art und des Maßes der Nutzung, ist es notwendig, für die Abrundungsflächen Festsetzungen nach § 9 BauGB (§ 2 der Satzung) für eine künftige mögliche Bebauung nach § 34 BauGB zu treffen.

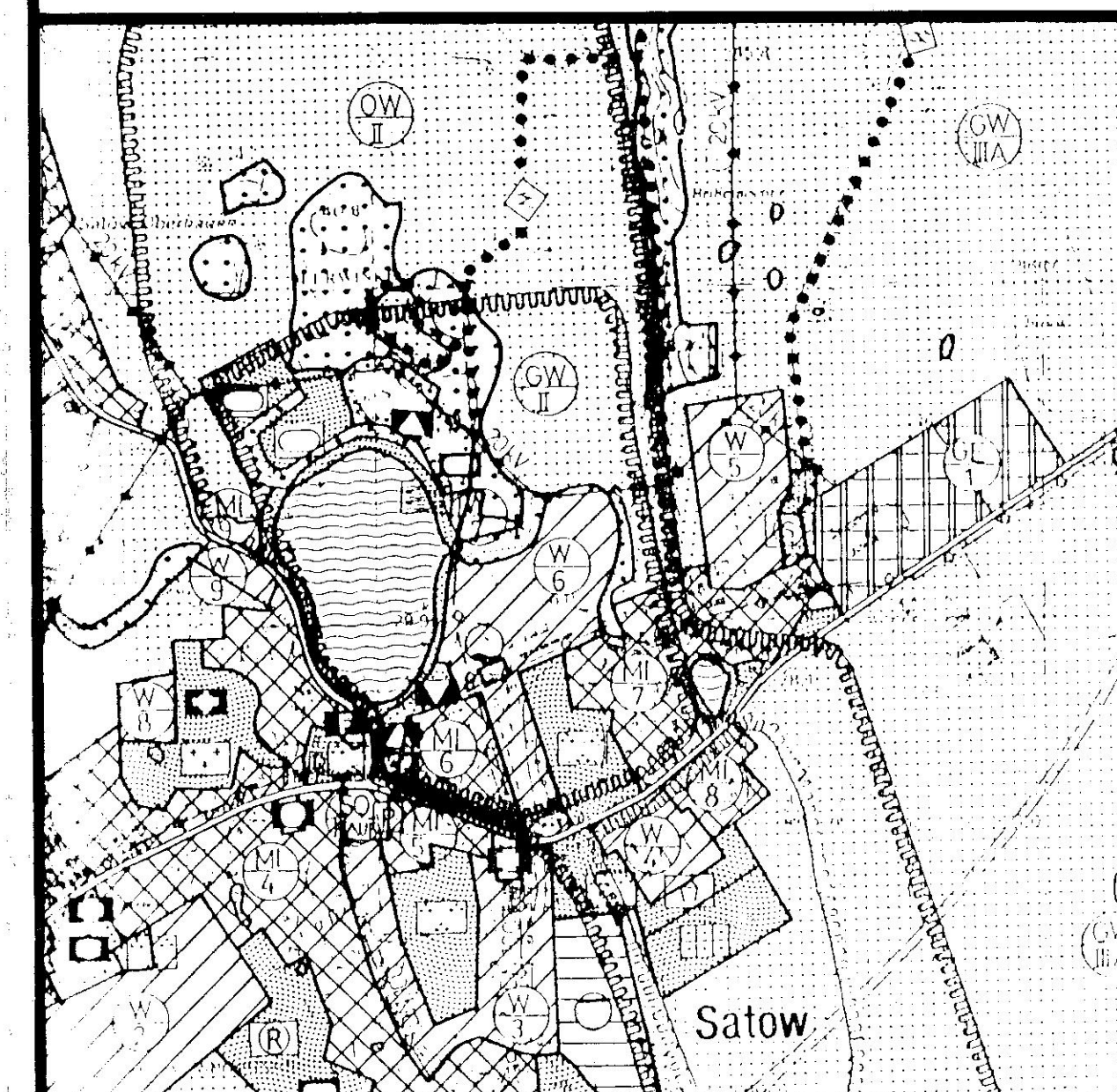
HINWEISE:
Werden bei Erdarbeiten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese umgehend gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Bad Doberan) anzuzeigen. Verantwortlich ist hier der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder der zufällige Zeuge, dem der Wert des Fundes bekannt ist. Die Fundstelle und der Fund sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes oder deren Beauftragte in unverändertem Zustand zu belassen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wobei die Frist, die eine sachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 1 3 DSchG M-V).

Da das gesamte Gebiet der Innenbereichssatzung in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Satow und der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der TGL 43 850/02 vom April 1989 und in der Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 sowie im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 festgeschrieben sind, zu berücksichtigen.

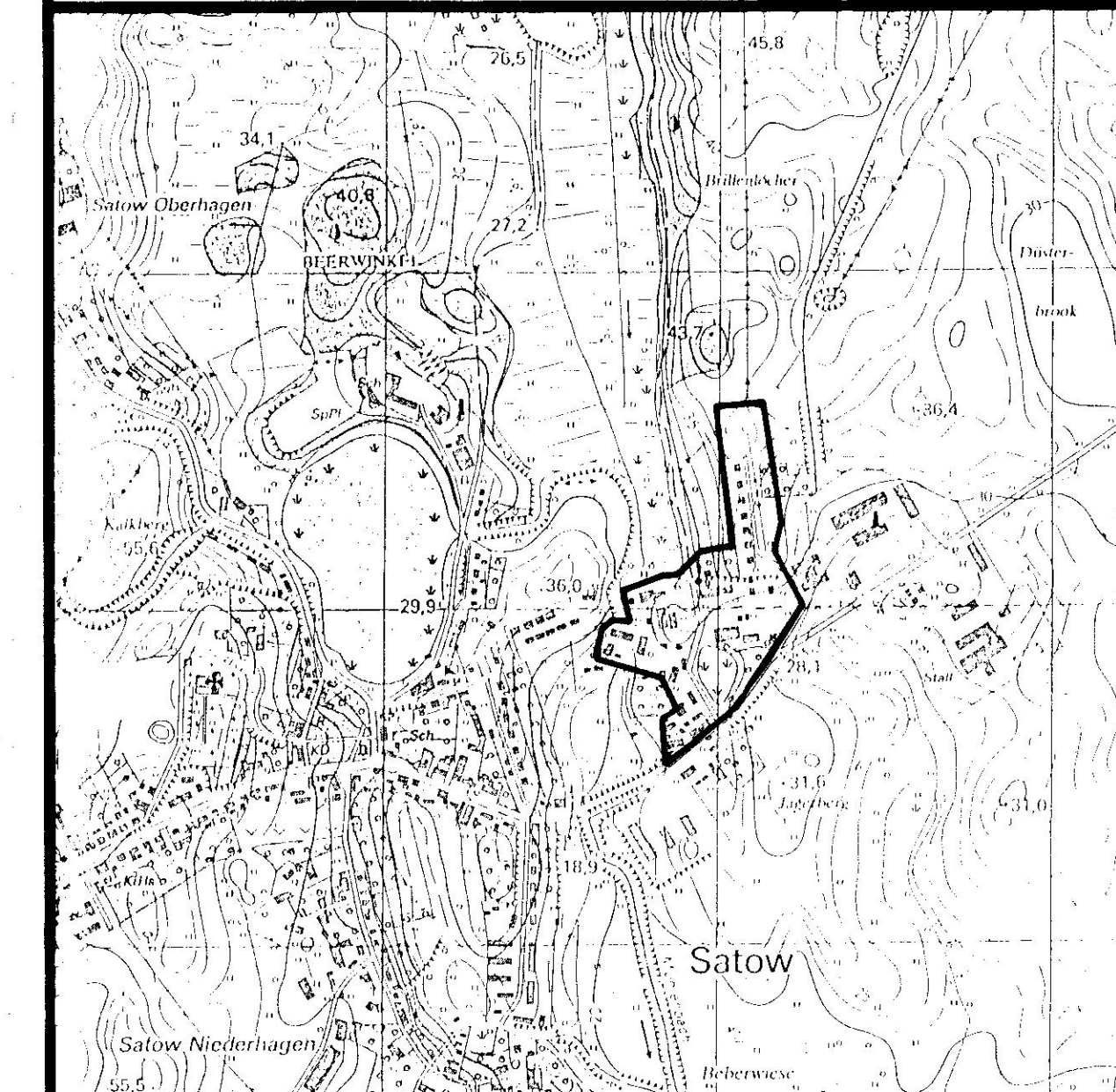
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsposten am 24.10.1994 bis zum 08.11.1994 erfolgt.
Satow, 19.06.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden durch Schreiben vom 08.11.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Satow, 19.06.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19.06.1995 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Satow, 19.06.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Öffentlichkeit vom 03.07.1995 bis zum 03.08.1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 13.03.1995 bis zum 13.08.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Satow, 19.06.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Satow, 19.06.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der Abrundung des Gebiets nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am 15.06.1995 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Satow, 19.06.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung durch den Landrat des Kreises Bad Doberan vom 08.09.1995 ist mit dem Bescheid vom 22.09.1995 mit dem Hinweis erteilt.
Satow, 22.09.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.09.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Bad Doberan vom 09.10.1995 mit dem Hinweis erteilt.
Satow, 24.10.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.
Satow, 24.10.1995
Matrisch
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung an die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 26.10.1995 bis zum 26.11.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.10.1995 in Kraft getreten.
Satow, 15.11.1995
Matrisch
Bürgermeister

Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 10 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000



Satow

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung

Für den Bereich Kammerhof

Satow, 19.06.1995

Matrisch
Bürgermeister